

Käufer von Wohnungsbeständen und ihre Geschäftsstrategie?

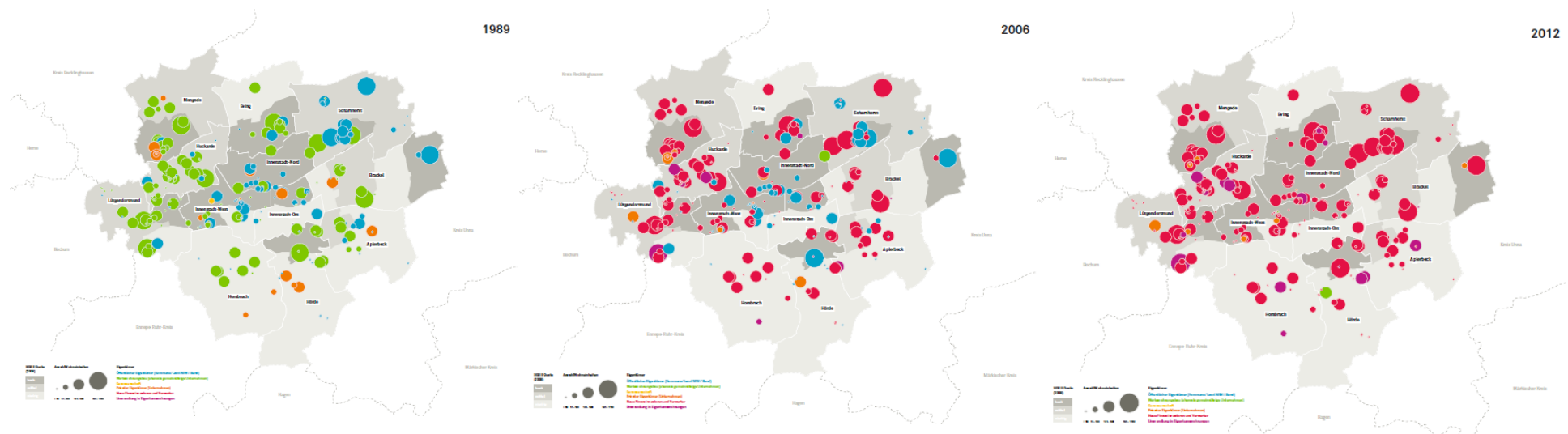
Analysen am Beispiel Dortmund



Mieter schützen
Mietern nützen!



Mieterverein
Dortmund und
Umgebung e.V.



Tagung der NRW.BANK und des *forum* KomWoB am 03.09.2014 Düsseldorf

Rainer Stücker – Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V. / Mieterforum Ruhr e.V.

1 Erfahrungen und Philosophie wichtiger Akteure in Dortmund



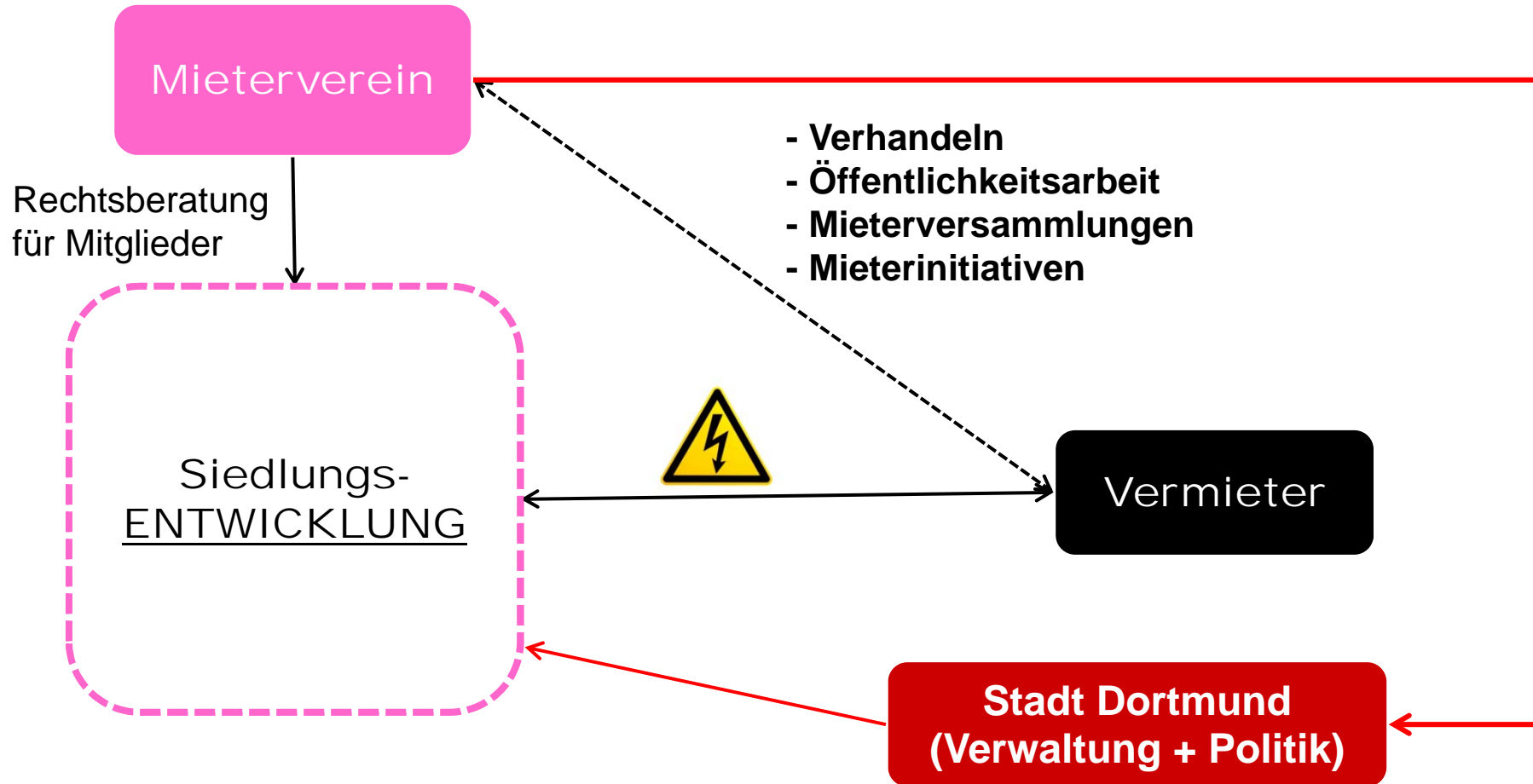
Komplettverkäufe Dortmund

Abb. 3: Verkäufe Dortmund

Komplettverkäufe größerer Wohnungsunternehmen in Dortmund - überwiegend an internationale Finanzinvestoren (sog. Privat Equity Fonds) -			
Neu	Ex-Eigentümer	Bestand heute	Bestand 1989
	Viterra/VEBA (E.ON)	18.000	32.000
	LEG NRW (Land NRW)	4.500	6.000
	Ruhr-Lippe Wohngesell.	7.500	5.500
	RAG/Hoesch WG	5.500	5.500
	BfA (Bund)	1.300	1.300
		37.300 (ca. 15,7% d. Miet-WE)	
	Teilverkäufe (siehe unten) / z.T. Mehrfachverkäufe	8.000	
	betroffene Bestände	45.000 (ca. 19% d. Miet-WE)	
Verkaufsbedrohte größerer Wohnungsunternehmen in Dortmund			
Aktuell	Eigentümer	Bestand heute	Bestand 1989
THS	Evonik/IG BCE	2.400	2.400
Möglicher Verkauf an:	Evonik (?)		



Siedlungsbezogene Arbeit



Aktivitäten und „Philosophie“ in Dortmund (Akteure: Stadt, Mieterverein u.a.)

- **Wahrnehmung der Herausforderung**
- **Aktive und koordinierte Auseinandersetzung mit dem Thema**
 - Marktbeobachtung und Austausch
 - Dialog und ggf. Einsatz von Instrumenten
 - Aktivierung der Mieterschaft, Initiierung von Mieterbeiräten
 - Rolle der DOGEWO21
 - Neuer kommunaler Träger gegründet
- **Streitthema An- und Rückkäufe**
- **- Zwischenbilanz / Herausforderungen -**
- **Kostenproblematiken / kommunale Finanzen**
- **Koordiniertes kommunales Handeln**
- **Koordination mit Jobcenter (Herausforderung „Geschäftsmodell Hartz IV“)**



2 Vernachlässigung von Wohnungen & Wohnungsverkäufe



Vorbemerkung:

Vernachlässigte Wohnungsbestände sind kein grundsätzlich neues Phänomen
(z.B. der Diskurs im Kontext „Soziale Stadt und Schrottimmobilien“)

Seit dem Einstieg von sog. Finanzinvestoren in Wohnimmobilien ist die Anzahl solcher Siedlungen deutlich gestiegen

Neu war, dass die Vernachlässigung in Verbindung mit einem späteren Weiterverkauf zum Geschäftsmodell gehört!



Eckpunkte der Entwicklung des Wohnimmobilienmarktes (I)

- 1985-87: Wohnungsüberhänge im Ruhrgebiet lösen Verkäufe bei größeren Wohnungsunternehmen aus (z.B. VEBA)
- 1989: Aufhebung der Wohnungsgemeinnützigkeit
- 1989/1990: Beginn der Wohnungsnotphase
- 1990-95: Neuorientierung der Eigentümer ehemaliger gemeinnütziger Unternehmen (Werkswohnungsbau)

Eckpunkte der Entwicklung des Wohnimmobilienmarktes (II)

- 1995-1998: überwiegend Rückkehr zu ausgeglichenen bis entspannten Wohnungsmärkten
- 2000-2008: Verkaufswelle öffentlicher Wohnungen und des Werkwohnungsbaus; Einstieg der Finanzinvestoren - ab 2004 erste Untersuchungen zu den Auswirkungen -
- Ende 2008: Finanzkrise und Wertverfall bei Wohnimmobilien
- 2009/2010: Finanzinvestoren in der „Klemme“ bis hin zur Insolvenz

Vorbemerkung:

Vernachlässigte Wohnungsbestände sind kein grundsätzlich neues Phänomen
(z.B. der Diskurs im Kontext „Soziale Stadt und Schrottimmobilien“)

Seit dem Einstieg von sog. Finanzinvestoren in Wohnimmobilien ist die Anzahl solcher Siedlungen deutlich gestiegen

Neu war, dass die Vernachlässigung in Verbindung mit einem späteren Weiterverkauf zum Geschäftsmodell gehört!



Wichtige Eckpunkte des Wohnimmobilienmarktes (III)

- Ende 2010: Einsetzung der Enquetekommission „Finanzinvestoren...“ des Landtages NRW
- 2011/2012: Staatsschulden- und Eurokrise- Niedrigzinsphase- „Flucht ins Betongold“
- 2012-2014: Neue Verkaufswelle bei Problemimmobilien - auch wiederum bei öffentlichen Beständen - erfolgreiche Börsengänge bei LEG NRW und der Deutscher Annington (Exit fast vollzogen (?))
- ? 2015/16: Neue Immobilienblase?



Wie viele Mieter bzw. Wohnungen sind betroffen?

- bundesweit ca. 2 Millionen Verkäufe von Wohnungen
- In NRW ca. 450.000 Wohnungen, der Schwerpunkt liegt im Ruhrgebiet (ca. 340.000 Wohnungen ohne Vivawest); ca. 6%
- In Dortmund ca. 36.000 Wohnungen = 15% des Wohnungsbestandes (ca. 36.000 Wohnungen ohne Vivawest)
- auf der Stadtteil oder Quartiersebene oft zwischen 50 -90% aller Bestände im Eigentum von Finanzinvestoren
- in erheblicher Zahl ist es auch bereits zu sog. Mehrfachverkäufen gekommen; diese dominieren seit 2009 (25%)



Wie viele Mieter bzw. Wohnungen sind betroffen?

- bundesweit ca. 2 Millionen Verkäufe von Wohnungen bis 2010
- In NRW ca. 450.000 Wohnungen, der Schwerpunkt liegt im Ruhrgebiet (ca. 340.000 Wohnungen ohne Vivawest); ca. 6%
- In Dortmund ca. 36.000 Wohnungen = 15% des Wohnungsbestandes (ca. 36.000 Wohnungen ohne Vivawest)
- auf der Stadtteil oder Quartiersebene oft zwischen 50 -90% aller Bestände im Eigentum von Finanzinvestoren
- in erheblicher Zahl ist es auch bereits zu sog. Mehrfachverkäufen gekommen; diese dominieren seit 2009 (25%)



Die neuen Eigentümer – Typen und Strategien

Abb. 2: Finanzinvestoren Typen

Typ	Zeitfenster	„Strategie“
Bestandshalter („Farmer“*)	bis 10 Jahre	geregelte Bewirtschaftung drastischer Personalabbau reduzierte Instandhaltung kaum Modernisierung Mieterprivatisierung (WEG) geplanter „Ausstieg“ (Exit)
Opportunisten „Hunter“*	kurzfristig	Übernahme Verwaltung / Staus Quo halten Weiterverkauf
„Dilettanten“	kurzfristig	keine wohnungswirtschaftliche Strategie (und Erfahrung) stark reduzierte Instandhaltung anonyme Großverwalter

* nach Kofner

Quelle: Stücker 2010



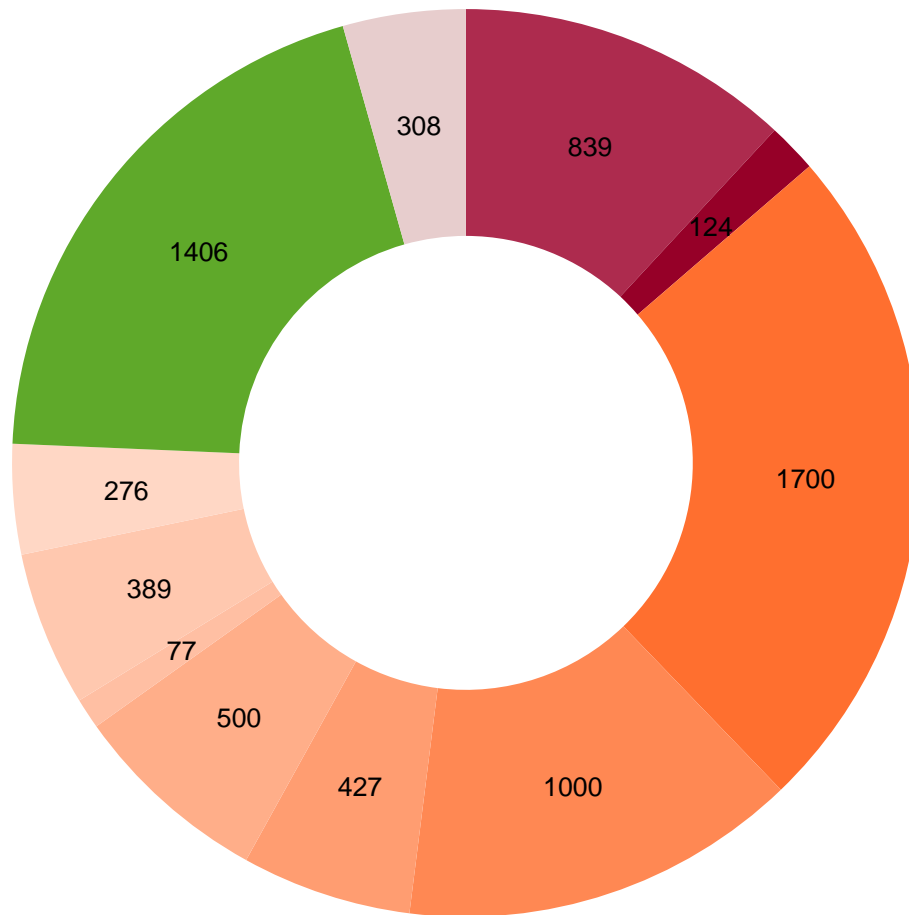
Börsengänge Deutsche Annington und LEG in 2013



Fotografiert von Martin Joppen www.martinjoppen.de/http://www.boerse-frankfurt.de/de/nachrichten/boerse+frankfurt+news/boersengang+im+prime+standard+deutsche+annington+immobilie+n+se+54144

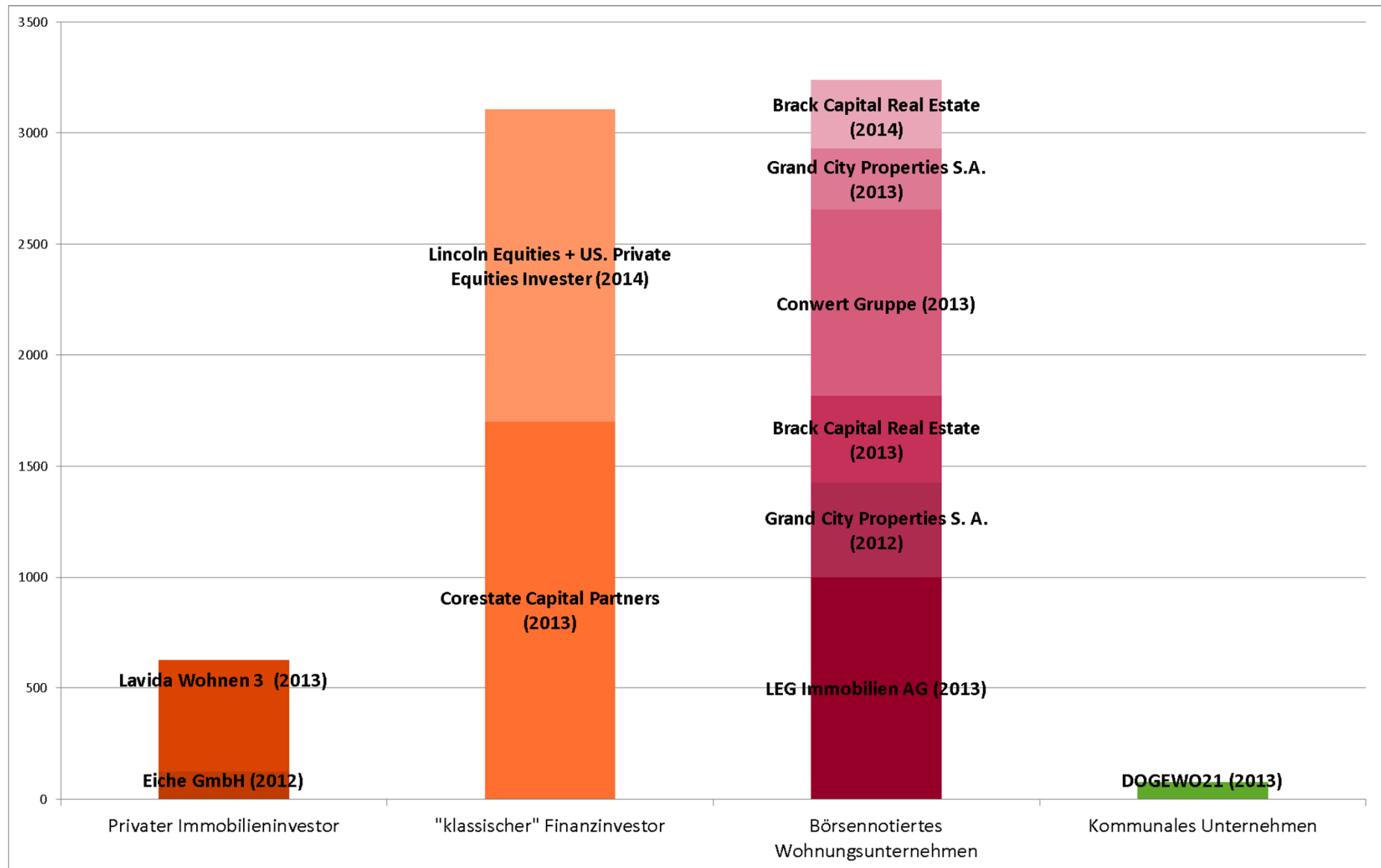
-> *Ausstieg des Finanzinvestors über Börsengang – auch bei GAGFAH!*

Anzahl der verkauften Problemimmobilien in Dortmund von 2012-2014

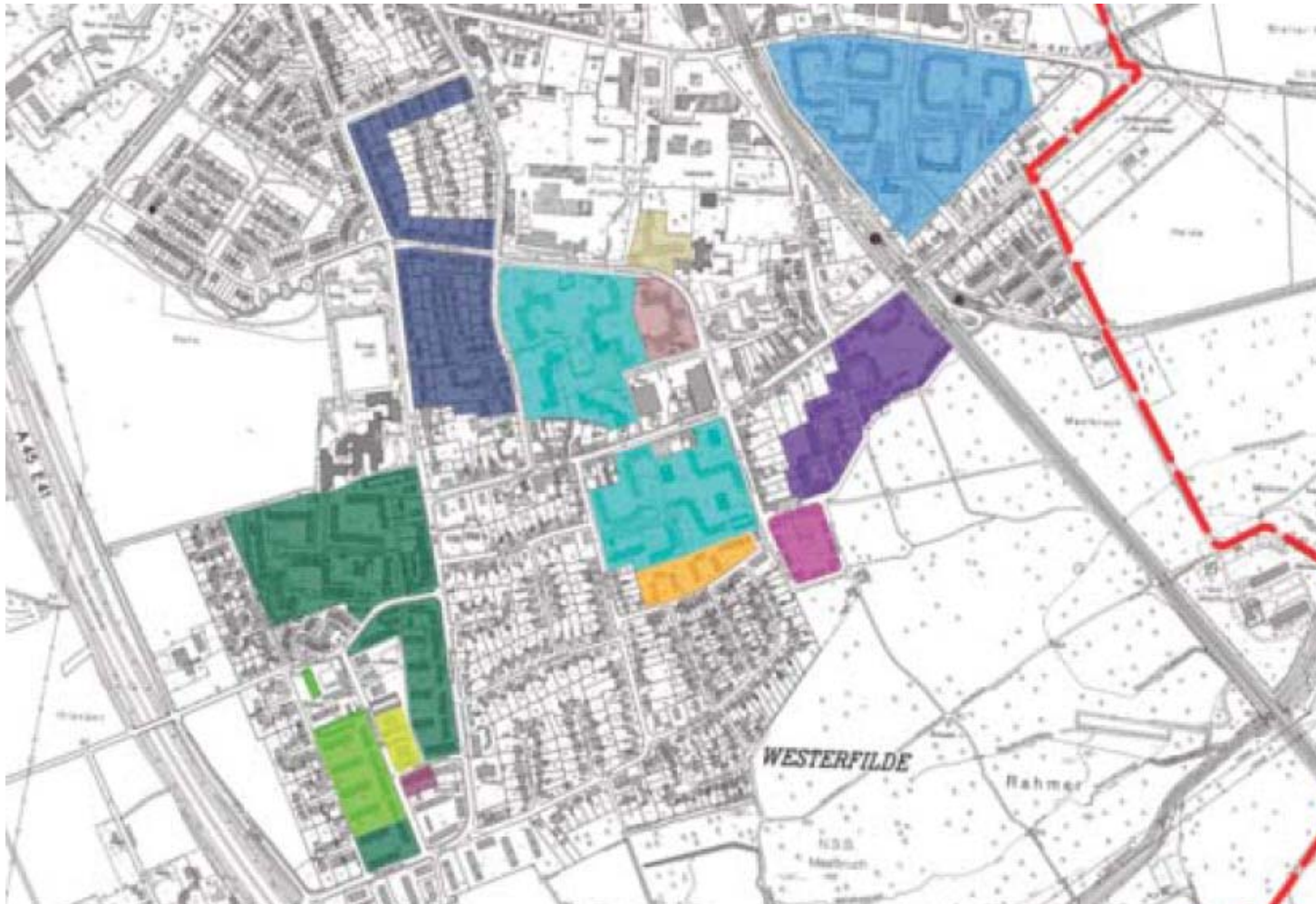


- 2012: Kauf des Unternehmens Terra Heimbau durch Grand City Properties S. A.
- 2012: Kauf von Deutsche Haus und Grundbesitz 24 Wohnungen durch die Eiche GmbH
- 2013: Kauf des Unternehmens Griffin Rhein-Ruhr durch die Corestate Capital Partners
- 2013: Kauf von Promontoria Holding VIII B.V. Wohnungen durch die LEG Immobilien AG
- 2013: Kauf von Speymill Ltd. Wohnungen durch Brack Capital Real Estate
- 2013: Kauf von Bouchner Wohnungen durch Lavidia Wohnen 3
- 2013: Kauf von Delphi IV Wohnungen durch die DOGEWO21

Wer sind die neuen (alten) Käufer?



Beispiel Westerfilde/Bodelschwingh



Quelle: Stadtumbau Westerfilde Bodelschwingh – Zwischenbericht 2013



Erste Erfahrungen

MSA-Siedlung (La Vida Wohnen): Energetische Sanierung + Abbau von Barrieren unter Inanspruchnahme von Mitteln der sozialen Wohnraumförderung, verbesserte Mängelbeseitigung, Bestände sollen entgegen ersten Planungen nicht verkauft werden

Lanstrop (WBG Lanstrop / Lincoln Equities):

Ziel: Instandsetzung von leerstehenden Wohnungen zur Vermietung, Anstriche Eingangsbereiche, Hausflure und ggf. Fassaden geplant -> *Weiterverkauf in 3 bis 5 Jahren*

Corestate -> *Weiterverkauf in 3 bis 5 Jahren*

Überhöhte Mieterhöhungen, Austausch alter noch vor Aluschrottfenster – wo noch vorhanden mit § 559 BGB-Mieterhöhungen, Anstriche Hausflure, Renovierung Eingangsbereiche, teilw. fehlerhafte BK-Abrechnungen

LEG NRW-Ankauf Promontoria:

Instandsetzung von leerstehenden Wohnungen zur Vermietung, Überhöhte Mieterhöhungen -> *Verbleib im Unternehmen*

Grand City Properties S.A. -> Ausstieg Hauptinvestor über Aktienverkauf??

Instandsetzung von leerstehenden Wohnungen zur Vermietung, Mieterhöhung gemäß Mietspiegel, teilw. fehlerhafte BK-Abrechnungen

Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!

www.mieterverein-dortmund.de

und

www.mieterforum-ruhr.de

